

R.G. 289/2011 ex Melfi

**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE****REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Potenza, in persona del Giudice monocratico Dott. Davide Visconti, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 289/2011, assunta in decisione all'udienza del 16.11.2023 con concessione dei termini *ex art.* 190 c.p.c.,

TRA

CAIA, nata l'00.00.0000 a x x x x x (xx), c.f.: C C C C C C C C C C C ,
rappresentata e difesa dall'**Avv. Francesco Paolo CAPUTO**, c.f.:
CPTFNC79D23A669P, con quest'ultimo elettivamente domiciliata presso lo studio legale dell'Avv. xxxxxxxxxxxx, alla Via xxxxxxxx, come da mandato in calce all'atto di citazione;

- *ATTRICE* -

E

TIZIA, nata il 00.00.0000 a xxxxx (xx), c.f.: T T T T T T T T T T T T T T T T ,
rappresentata e difesa dall'**Avv. xxxxxxxxxxxx**, c.f.: x x x x x x x x x x x , presso il cui studio è elettivamente domiciliata in xxxx, alla Piazza xxxxxxxx, come da mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta;

- *CONVENUTA* -

Oggetto: Divisione ereditaria;

Conclusioni: come da comparse conclusionali e memorie di replica;



FATTO

Con atto di citazione notificato in data 22.03.2011, la sig.ra CAIA ha convenuto in giudizio la sorella TIZIA dinanzi al Tribunale di Melfi per proporre domanda di divisione giudiziale della comunione sull'immobile situato nel Comune di XXXXX, al Vico xxxxxxxxxxxx, e per ottenere la condanna della convenuta al pagamento di una somma a titolo di indennità per aver utilizzato in via esclusiva la medesima abitazione senza alcuna autorizzazione da parte della stessa comproprietaria.

L'immobile, identificato in Catasto fabbricati del Comune di XXXXX, al foglio 78, particella 679, categoria A/4, classe 3, a seguito di successione legittima per la morte del sig. Sempronio, era stato devoluto ai germani TIZIA, CAIA e GRACCO, nella misura di 2/9 ciascuno, ed alla moglie UBALDA per i restanti 3/9, oltre alla riserva in favore della stessa dei diritti di uso e di abitazione.

Successivamente, l'odierna convenuta TIZIA aveva acquistato le quote del fratello GRACCO e della madre UBALDA, pur riservando a quest'ultima l'usufrutto sulla quota ceduta, fermo restando il diritto di abitazione riconosciuto per legge al coniuge del *de cuius*.

Come già accennato, l'attrice ha proposto la presente domanda per ottenere una somma a titolo di indennità, nei limiti della propria quota, per l'occupazione in via esclusiva dell'appartamento, a partire dalla data 25.08.2009, da parte della convenuta e delle figlie di quest'ultima.

Ha chiesto, altresì, di procedersi alla divisione giudiziale dell'immobile in base alle rispettive quote di proprietà.

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in data 12.07.2011, la sig.ra TIZIA ha contestato, innanzitutto, l'inammissibilità ed improcedibilità della domanda per la mancata citazione in giudizio della madre, sig.ra UBALDA, in quanto titolare del diritto di usufrutto sulla quota venduta e del diritto di abitazione e di uso sull'intera casa coniugale.

Inoltre, ha eccepito la mancata produzione in giudizio dei titoli di provenienza dell'immobile concludendo per il rigetto della domanda.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13.07.2011, il Giudice ha rilevato l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria



fissando il termine di 15 giorni per la presentazione.

Visto l'esito negativo del procedimento di mediazione per mancata adesione da parte della sig.ra TIZIA, all'udienza del 13.03.2012 le parti hanno chiesto ed ottenuto la concessione dei termini di cui all'art. 183 c.p.c., VI comma; successivamente, viste le richieste istruttorie formulate con il deposito delle memorie, il Giudice ha ammesso l'interrogatorio formale deferito reciprocamente e le prove testimoniali.

Nelle more, prima dell'assunzione dei mezzi di prova, è deceduta la sig.ra UBALDA, indicata come testimone.

Alle udienze del 15.10.2013, del 25.02.2014 e del 19.11.2016, sono stati escussi i testimoni citati e le parti sono state sottoposte ad interrogatorio formale.

Di seguito, come richiesto dalle parti, il Giudice ha ammesso la CTU fissando i quesiti e nominando quale consulente il geom. Giuseppe R, poi sostituito dall'Ing. Mauro D.

Dopo alcune proroghe, la Relazione tecnica è stata depositata in data 30.11.2017 e, ritenuta dal Giudice non necessaria la convocazione del CTU per chiarimenti (richiesta dalla difesa della convenuta), all'udienza del 26.11.2019 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

Dopo il susseguirsi di alcuni rinvii nello stato, mutato medio tempore il Giudice designato per la trattazione, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 16.11.2023 con la concessione dei termini ai sensi dell'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Parte attrice ha concluso chiedendo la condanna della convenuta al pagamento della somma indicata dal CTU in termini di valore locativo dell'immobile, nei limiti della propria quota pari a 2/9 dell'intera proprietà, oltre interessi legali e danni da svalutazione monetaria, a partire dal 25.08.2009, tenuto conto del godimento esclusivo esercitato da parte della stessa sul bene in questione, ed ha chiesto, inoltre, di disporre la divisione dell'immobile sulla scorta del progetto di ripartizione prospettato nella Relazione del CTU.

La convenuta sig.ra TIZIA ha chiesto il rigetto della domanda in quanto inammissibile ed improcedibile.

MOTIVI DELLA DECISIONE



La domanda di divisione proposta dall'attrice va accolta nei termini di seguito riportati, mentre risulta parzialmente fondata la richiesta di condanna della sig.ra TIZIA al pagamento dell'indennità per l'occupazione esclusiva dell'immobile oggetto di comunione.

1 – Preliminarmente, la convenuta ha eccepito l'improcedibilità della domanda ritenendo indispensabile per la proposizione dell'azione di divisione ereditaria il deposito in giudizio della documentazione necessaria per accertare il titolo di provenienza dei beni, nonché le iscrizioni e le trascrizioni relative ai singoli cespiti.

La contestazione muove dalla necessità di verificare attraverso le certificazioni ipocatastali la titolarità dei diritti reali sugli immobili oggetto di divisione, la legittimazione passiva e attiva, l'integrità del contraddittorio e la condizione giuridica in cui si trovano i medesimi beni.

Sulla base di questo assunto difensivo, la difesa della sig.ra TIZIA ha eccepito anche l'inammissibilità e l'improcedibilità della divisione ereditaria per la mancata citazione in giudizio della madre UBALDA.

Per la convenuta, infatti, tenuto conto della titolarità in capo alla madre dei diritti di uso e di abitazione, sussisterebbe il difetto di contraddittorio per violazione delle norme sul litisconsorzio necessario, senza dimenticare anche la sussistenza della riserva del diritto di usufrutto in favore della sig.ra UBALDA a seguito della cessione della quota dei 3/9 della nuda proprietà alla figlia TIZIA.

La tesi difensiva non è fondata.

Va precisato, innanzitutto, che tra le parti in causa non è in contestazione la circostanza che il patrimonio ereditario del defunto padre fosse composto soltanto dall'immobile oggetto di causa, così come non è in discussione l'individuazione degli eredi del *de cuius*.

La recente giurisprudenza della Cassazione ha evidenziato che l'acquisizione dei titoli e della certificazione ipocatastale non può trasformarsi in presupposto processuale di ammissibilità della domanda mancando una espressa volontà del legislatore in tal senso.

“Nei giudizi di scioglimento della comunione, la produzione dei certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile da dividere, imposta dall'art. 567 c.p.c. per la vendita del bene pignorato, non costituisce un adempimento previsto a pena di inammissibilità o improcedibilità della domanda, neppure quando debba procedersi alla vendita dell'immobile comune, atteso che questa, a differenza di quanto accade nel



processo di espropriazione, non avviene ai danni di qualcuno, ma nell'interesse di tutti, sicché il richiamo alle norme del processo di espropriazione è limitato alle sole modalità esecutive della vendita e ai relativi rimedi" (Cassazione, Sez. VI civile, Ordinanza n. 6228 del 02.03.2023; si veda anche Cassazione Civile, Sez. 6, ordinanza n. 10067 del 28.05.2020).

In effetti, sebbene la produzione in giudizio della documentazione e delle certificazioni ipocatastali offra maggiori garanzie di certezza in ordine all'individuazione del bene e dei soggetti interessati alla divisione ereditaria, è pur vero che il potere di accertamento del giudice può tenere conto di altri strumenti ed elementi per individuare la titolarità delle posizioni attive e passive nella causa.

Sempre nella pronuncia sopra richiamata, il Giudice di legittimità ha messo in rilievo che *"non grava a carico dell'attore l'onere di quella prova rigorosa richiesta nel caso di azione di rivendicazione o di quella di mero accertamento positivo della proprietà, poiché non si tratta di accertare positivamente la proprietà dell'attore negando quella dei convenuti, ma di fare accertare un diritto comune a tutte le parti in causa, quali coeredi (Cass. n. 1309/1966)"* e, inoltre, *"non si può escludere a priori la rilevanza della non contestazione e, a fortiori, dell'esplicito o implicito riconoscimento dell'appartenenza dei beni ai coeredi (Cass. n. 40041/2021). Con questo, naturalmente, non si intende sostenere che la divisione immobiliare possa farsi "sulla parola", ma più limitatamente che, in una situazione nella quale la comune proprietà dei beni dividendi, nel significato sopra chiarito, sia incontroversa, non si potrebbe disconoscere la possibilità della prova indiziaria, né la rilevanza delle verifiche compiute dal consulente"* (Cassazione, Sez. VI civile, Ordinanza n. 6228 del 02.03.2023).

Diversa è la circostanza in cui ci siano contestazioni in merito all'integrità del contraddittorio, ipotesi in cui sicuramente spetta a chi propone la domanda fornire la prova della legittimazione passiva e attiva e della titolarità dei beni oggetto di comunione.

Per la Cassazione, *"ove però le parti convenute in giudizio non contestino l'effettiva appartenenza dei beni ai soggetti evocati in giudizio, ed ove, come nella specie, anche dalle indagini svolte dal consulente tecnico d'ufficio, non emergano dubbi o incertezze circa la titolarità dei beni comuni in capo alle stesse parti, la contestazione, in assenza di una puntuale allegazione di elementi probatori che denotino l'erroneità del convincimento del giudice circa la situazione di comproprietà, è inammissibile, in*



quanto formulata, anche in relazione alla pretesa violazione del principio del litisconsorzio necessario, in via del tutto ipotetica, ed in contrasto, quanto a tale ultimo profilo, al principio secondo cui colui che eccepisce il difetto di integrità del contraddittorio, è tenuto puntualmente ad individuare le altre parti necessarie che siano state illegittimamente pretermesse dalla partecipazione al giudizio (Cass. n. 19400/2019). Ne' vale addurre la considerazione secondo cui, in assenza della produzione dei titoli e della certificazione ipocatastale (la cui acquisizione a cura delle parti in sede di merito risponde, è opportuno ribadirlo, a commendevoli esigenze di prudenza e di agevolazione dell'accertamento probatorio, onde prevenire il rischio che in prosieguo di giudizio possa essere riscontrata l'esistenza di altri soggetti parti necessarie del giudizio di divisione) vi sarebbe il rischio che la divisione intervenga tra parti non legittimate, con il sacrificio del diritto di comproprietà alieno, atteso che tale sacrificio trova adeguata tutela sul piano processuale tramite il rimedio dell'opposizione di terzo, alla quale possono ricorrere il terzo pregiudicato ovvero il litisconsorte pretermesso" (Cassazione civile, sez. II, 30.07.2021, n. 21938).

Negli ultimi anni, quindi, la Cassazione ha disatteso l'orientamento in precedenza seguito dai giudici di merito in base al quale veniva applicato, in via analogica, l'art. 567 c.p.c., comma 2 (in tema di espropriazione forzata) con la conseguenza che il deposito della documentazione ipocatastale o di un certificato notarile sostitutivo veniva inquadrato come condizione di ammissibilità della domanda di divisione.

Va rigettata, pertanto, l'eccezione di inammissibilità e/o improcedibilità della domanda proposta da parte convenuta.

2 – Come già accennato, la convenuta ha evidenziato la circostanza secondo cui il mancato deposito in giudizio della certificazione ipocatastale non avrebbe permesso di rilevare la necessità di estendere il contraddittorio nei confronti della sig.ra UBALDA, essendo quest'ultima titolare del diritto di uso e di abitazione della casa in questione al momento della proposizione della domanda di divisione ereditaria, oltre ad essere destinataria della quota di eredità nella misura di 1/3 al momento dell'apertura della successione e, dopo la cessione della propria quota alla figlia, comunque titolare del diritto di usufrutto sulla medesima quota.

Nemmeno queste doglianze sono fondate.

Il giudizio di divisione va proposto nei confronti di tutti i condividenti a norma dell'art. 784 c.p.c. che testualmente prevede che *"Le domande di divisione ereditaria o di*



scioglimento di qualsiasi altra comunione debbono proporsi in confronto di tutti gli eredi o condomini e dei creditori oppositori se vi sono”.

Ebbene, parte attrice ha proposto domanda di divisione indicando come compendio ereditario del *de cuius* soltanto l'unità abitativa oggetto di controversia, identificata in Catasto fabbricati del Comune di xxxxxxxx, al foglio 78, particella 679, categoria A/4, classe 3, devoluta per successione legittima ai germani TIZIA, CAIA e GRACCO, nella misura di 2/9 ciascuno, ed alla moglie UBALDA per i restanti 3/9.

Ha precisato, tuttavia, che l'odierna convenuta ha acquistato le quote del fratello GRACCO e della madre UBALDA, diventando in questo modo proprietaria dell'immobile per la quota di 7/9.

Questa ricostruzione è stata confermata dalla difesa della convenuta TIZIA, anche attraverso il deposito dell'atto compravendita del 15 novembre 2007, a rogito del Notaio xxxxxxxxxx.

Ne consegue, pertanto, che il presente giudizio interessa soltanto le comproprietarie dell'unico bene oggetto della successione ereditaria.

Come precisato anche dalla giurisprudenza, *“La comunione ereditaria non si trasforma in comunione ordinaria per il fatto che essa comprenda un unico bene immobile, né per la circostanza che alcuni dei coeredi abbiano ceduto ad estranei le rispettive quote, con la conseguenza che, anche in tale ipotesi, la divisione deve aver luogo in conformità alle norme sulla divisione ereditaria. Nell'ipotesi di cessione di quote ereditarie, legittimi contraddittori, nelle operazioni divisionali, sono i cessionari e non i cedenti, i quali, pur conservando la qualità di eredi, sono usciti, in conseguenza dell'alienazione, dalla comunione ereditaria e, pertanto, sono rimasti privi di legittimazione in ordine alla divisione”*. (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 3788 del 22 giugno 1982).

Ed ancora, *“Il giudizio di divisione ereditaria deve svolgersi necessariamente, a norma dell'art. 784 c.p.c., nei confronti di tutti coloro che partecipano alla comunione al momento della proposizione della domanda”*. (Cassazione, sentenza 30 marzo 2009, n.7626) e, quindi, *“ove una quota abbia costituito oggetto di cessione, la qualità di litisconsorte necessario spetta ai cessionari della quota e non agli eredi cedenti”* (Cassazione civile, Sez. II, sentenza del 6.06.2011, n. 12242), nel senso che *“litisconsorte necessario è colui che si è reso cessionario della quota ereditaria e non l'erede cedente, giacché quest'ultimo pur conservando la qualità di erede, è normalmente privo di uno specifico interesse alla divisione, non essendo più partecipe*



Dunque, la domanda proposta dalla sig.ra CAIA correttamente è stata rivolta soltanto verso la sorella TIZIA atteso che, avendo quest'ultima acquistato le quote del fratello GRACCO e della madre UBALDA (con atto compravendita del 15 novembre 2007, a rogito del Notaio xxxxxxxxx, Repertorio n. 34.575, Raccolta n. 15.181), non sussiste litisconsorzio necessario nei confronti di chi ha ceduto la propria quota.

Si ribadisce che, ai sensi dell'art. 784 c.p.c. l'elemento caratterizzante ai fini del litisconsorzio è la partecipazione attuale alla comunione, intesa come contitolarità del diritto di proprietà, per cui nella vicenda in questione non può ritenersi litisconsorte necessario nel giudizio di divisione dell'eredità l'erede che ha ceduto la propria quota ereditaria, giacché quest'ultimo, pur conservando tale qualità, è normalmente privo di uno specifico interesse alla divisione.

Questo significa che il presente procedimento interessa soltanto le sorelle CAIA e TIZIA e non chi ha ceduto la propria quota ereditaria, vale a dire la madre UBALDA ed il fratello GRACCO.

Nemmeno è necessaria l'estensione del contraddittorio nei confronti della madre UBALDA per il fatto di essere titolare del diritto di abitazione e del diritto di usufrutto (nei limiti della quota di 3/9).

Secondo la giurisprudenza prevalente, *"Nessuna norma giuridica prevede che, se si agisce in giudizio per lo scioglimento della comunione di un bene, gli eventuali usufruttuari debbano necessariamente partecipare al processo"*; vale a dire che gli usufruttuari non rivestono la qualità di litisconsorti necessari, giacché, in ossequio al principio dispositivo, il litisconsorzio necessario, stante la sua natura eccezionale, opera nei soli casi previsti dalla legge (Cassazione civile, sezione II, sentenza n. 16794 del 13.06.2023).

In sostanza, l'usufruttuario ha interesse al godimento del bene per cui dal giudizio di divisione della comunione non dovrebbe, di regola, subire pregiudizi nella misura in cui il suo diritto resta intatto nella sua originaria estensione anche se il bene sul quale grava viene diviso.

Stesso discorso vale rispetto al diritto di abitazione e di uso, anche perché si tratta di un diritto che, ai sensi dell'art. 540 c.c., secondo comma, *"è devoluto al coniuge del de*



cuius in base ad un meccanismo assimilabile al prelegato "ex lege", sicché la concreta attribuzione di tale diritto non è subordinata alla domanda del coniuge, cui il diritto medesimo deve essere riconosciuto – nell'ambito della controversia avente ad oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria - senza necessità di espressa richiesta" (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 18354 del 31 luglio 2013).

Si aggiunga, infine, che la madre UBALDA è deceduta nel corso del presente giudizio, con la conseguenza che sono venuti meno anche i diritti di uso e abitazione e di usufrutto sulla quota di 3/9 sull'immobile in questione.

3 - Ai fini della divisione ereditaria, dalla Relazione del CTU è emersa la possibilità di procedere alla ripartizione dell'immobile in due porzioni con annessa valutazione commerciale delle stesse, nonché dell'intera struttura indivisa.

Da precisare, preliminarmente, che la sig.ra TIZIA non ha dato prova di eventuali spese aggiuntive da lei sostenute nella fase di ristrutturazione dell'unità abitativa con i fondi della ricostruzione post sisma del 1980.

Il Ctu, quindi, ha formulato una proposta di suddivisione dell'immobile sulla base del valore delle rispettive quote astratte.

In particolare, ha calcolato il valore di mercato dell'immobile in € 82.000,00 attraverso la comparazione con compravendite avvenute *in loco* per appartamenti simili.

Ebbene, partendo dal valore di mercato attribuito all'appartamento e tenuto conto delle rispettive quote di proprietà delle parti, il CTU ne ha calcolato il valore in € 63.778,00 per la sig.ra TIZIA e in € 18.222,00 per la sig.ra CAIA.

Il CTU ha anche ipotizzato la divisione dell'immobile individuando una "Parte A", composta dal piano interrato per una superficie totale pari a 25 mq, ed una "Parte B", composta da piano rialzato e piano primo per una superficie totale pari a 68 mq.

Rispetto a questa suddivisione, tuttavia, ha messo in evidenza la necessità di effettuare opere di separazione degli impianti della casa e di ripristino dell'autonomia funzionale delle due porzioni di fabbricato.

Ha effettuato, quindi, il calcolo del valore delle due unità abitative ricavabili dalla divisione applicando, inevitabilmente, una riduzione del valore per i suindicati lavori da effettuare.

Di conseguenza, per la "Parte A" ha calcolato un valore di mercato pari ad € 22.050,00 e, decurtando i costi di ripristino (€ 5.000,00), ha attribuito il valore finale di € 17.050,00, mentre per la "Parte B" ha indicato il valore di mercato in € 59.976,00 e,



decurtando i costi di ripristino (€ 13.600,00), ha quantificato il valore finale in € 46.376,00.

Pertanto, avendo il CTU accertato la comoda divisibilità dell'immobile, si può prevedere l'attribuzione materiale ad ognuna delle comproprietarie di una quota dell'immobile secondo la prospettazione formulata dallo stesso CTU, fermo restando che la divisione dovrebbe avvenire per quote diseguali.

Orbene, alla luce degli elementi emersi nel corso del processo, deve procedersi alla divisione del bene in comunione in natura essendo ciò possibile, in considerazione delle caratteristiche del compendio, così attribuendo ai due comunisti le parti corrispondenti alle rispettive quote.

Ai sensi dell'art. 729 c.c., dunque, si ritiene di dover procedere mediante attribuzione della "Parte B" in favore della sig.ra TIZIA, avendo quest'ultima la quota maggiore, e della "Parte A" in favore della sig.ra CAIA.

Tuttavia, tenuto conto delle quote astratte di proprietà, va riconosciuta una somma in favore della convenuta TIZIA a titolo di conguaglio.

Infatti, preso atto del costo dei lavori di ripristino e frazionamento per dividere l'immobile in due porzioni, il CTU ha calcolato il valore finale della "Parte A" in € 17.050,00 ed il valore finale della "Parte B" in € 46.376,00 (pag. 20 Relazione CTU).

I valori sopra indicati non rappresentano in proporzione le rispettive quote delle parti, segnatamente 2/9 in favore della sig.ra CAIA e 7/9 in favore della sig.ra TIZIA, con pregiudizio rispetto alla posizione di quest'ultima.

Pertanto, rapportando le quote di 2/9 e 7/9 alla somma del valore finale delle "Parti A" (attribuita all'attrice) e "Parte B" (attribuita alla convenuta), si considera opportuno riconoscere la somma di € 2.955,33 a titolo di conguaglio in favore della sig.ra TIZIA.

In sintesi, alla sig.ra CAIA viene attribuita la "Parte A", con versamento del conguaglio pari ad € 2.955,33 in favore della sig.ra CAIA, a cui viene attribuita la "Parte B". Su tale somma, dalla data di pubblicazione della sentenza fino al soddisfo, dovranno inoltre essere corrisposti gli interessi legali.

Logicamente, ai fini della trascrizione della sentenza, sarà onere delle parti procedere al frazionamento effettivo, secondo quanto indicato nella consulenza.

La soluzione prospettata si inserisce nell'ambito della discrezionalità riconosciuta al giudice nell'esercizio del potere di attribuzione delle porzioni ai condividenti, tenuto



anche conto della possibilità di considerare gli interessi individuali delle parti allo scopo di compiere la scelta più appropriata (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 21319 del 15 ottobre 2010).

4 – Parte attrice ha chiesto la condanna della convenuta al versamento di una somma e/o indennizzo per il mancato godimento della propria quota di proprietà asserendo che l'immobile sia stato occupato dalla stessa e dalle sue figlie a partire dal 25.08.2009, senza alcuna preventiva autorizzazione e senza accordo con la comproprietaria.

La domanda è parzialmente fondata.

Da premettere che, secondo la giurisprudenza, *“In tema di divisione immobiliare, il condividente di un immobile che durante il periodo di comunione abbia goduto del bene in via esclusiva senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri i frutti civili, quale ristoro della privazione della utilizzazione "pro quota" del bene comune e dei relativi profitti, con riferimento ai prezzi di mercato correnti dal tempo della stima per la divisione a quello della pronuncia”* (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7881 del 6 aprile 2011).

Nella vicenda *de qua*, come indicato in premessa, a seguito della successione legittima per la morte del defunto sig. Sempronio, l'unità abitativa oggetto di controversia era stata devoluta ai germani TIZIA, CAIA e GRACCO, nella misura di 2/9 ciascuno, ed alla moglie UBALDA per i restanti 3/9, fermo restando la riserva in favore di quest'ultima dei diritti di abitazione e di uso della casa coniugale, ai sensi dell'art. 540 c.c.

Tuttavia, dopo i lavori di riparazione effettuati con contributo rilasciato ai sensi della legge 226/1999 e con contestuale permesso di costruire del 10.05.2007, l'immobile è stato utilizzato esclusivamente dalla sig.ra TIZIA. Ciò è avvenuto anche in virtù dell'acquisto da parte di quest'ultima delle quote di proprietà del fratello GRACCO e della madre UBALDA, divenendo proprietaria dell'immobile per la quota di 7/9.

Dall'attività istruttoria espletata in corso di causa, infatti, è emerso che dopo i lavori di ristrutturazione la casa è stata occupata dalla sig.ra TIZIA e dalle sue figlie S e M e, in un secondo momento, soltanto da quest'ultima con il proprio marito.

Dunque, considerando che la sig.ra UBALDA non ha utilizzato l'immobile oggetto di divisione dopo i lavori di ristrutturazione, è chiaro che la stessa non ha



esercitato il diritto di abitazione riconosciutole dalla legge in quanto coniuge del *de cuius*, trasferendosi in un'abitazione nelle vicinanze fino al giorno del suo decesso, avvenuto in data 26.01.2013.

Ad ogni modo, dalle prove testimoniali è emersa la circostanza che lei stessa avesse consentito l'utilizzo dell'immobile alla figlia TIZIA e poi alla nipote M.

Tutte queste vicende, tuttavia, non hanno una conseguenza diretta sul mancato godimento dell'immobile da parte della sig.ra CAIA nel periodo in cui la madre era in vita, proprio in virtù del diritto di abitazione riconosciuto a quest'ultima.

Pertanto, nessuna indennità di occupazione illegittima è dovuta all'attrice per il periodo precedente alla morte della madre UBALDA, quindi fino alla data del 26.01.2013. Invece, la richiesta è fondata per il periodo successivo a questo evento, essendo venuto meno il limite all'utilizzo dell'abitazione dovuto al riconoscimento per legge del diritto di abitazione al coniuge del defunto.

Come già esposto, nel corso dell'istruttoria è stata provata l'occupazione esclusiva dell'immobile da parte della sig.ra TIZIA o, comunque, da parte di un suo familiare.

Ne consegue che la domanda di condanna al pagamento dell'indennità di occupazione illegittima formulata dall'attrice è legittima nella misura in cui effettivamente si è concretizzato il mancato godimento dell'immobile in suo danno, ovviamente nei limiti della propria quota di 2/9.

Per il calcolo dell'indennità di occupazione vengono in ausilio le risultanze della Relazione del CTU sul valore locativo dell'immobile, basate su una analisi di mercato rispetto al territorio ed alla tipologia di abitazione, nonché sui dati dell'Agenzia del Territorio.

Il consulente d'ufficio ha stimato il valore locativo annuo in € 3.960,00.

Ne consegue che, a partire dalla data del 26.01.2013, alla sig.ra CAIA deve essere riconosciuta la somma di € 880,00 per ogni anno (fatto salvo il calcolo per frazione di anno), in proporzione alla propria quota di proprietà di 2/9, oltre interessi legali dalla data del 26.01.2013 fino al soddisfo.

5 – Le spese legali vengono interamente compensate tra le parti, atteso che il giudizio di divisione normalmente si svolge nell'interesse di tutte le parti.



La circostanza che l'odierna convenuta abbia eccepito l'inaffidabilità e/o improcedibilità della domanda non può qualificarsi come comportamento ingiustificato ed anormale, ma rientra nel normale svolgimento delle attività difensive finalizzato a garantire il corretto svolgimento del giudizio di divisione ereditaria.

Infatti, secondo la Cassazione, le spese relative al giudizio di divisione vanno poste a carico della massa quando attengono al comune interesse dei condividenti mentre, per quelle spese che siano conseguenza dell'ingiustificato comportamento della parte - secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito - valgono i principi generali sulla soccombenza delle stesse (Cassazione, sez. VI, 20 ottobre 2015, n. 21184).

Lo stesso criterio riguarda anche le spese di CTU, atteso che *“L'obbligo di pagare il compenso per la prestazione eseguita dal consulente d'ufficio ha natura solidale, per essere l'attività svolta dal consulente finalizzata all'interesse comune di tutte le parti”* (Cassazione civile sez. VI, 9.02.2018, n. 3239).

A ciò si aggiunga che la questione riguardante la produzione in giudizio della certificazione ipocatastale nei giudizi di divisione, oggetto di eccezione da parte della convenuta, è ancora dibattuta in dottrina ed in giurisprudenza e, comunque, soltanto in epoca successiva all'instaurazione del presente giudizio ha visto un orientamento diverso da parte della giurisprudenza di legittimità ai fini della procedibilità della domanda in assenza della citata documentazione.

Infine, si deve tenere anche in considerazione che la domanda di parte attrice per il versamento di un indennizzo per il mancato godimento dell'immobile è soltanto parzialmente fondata per le ragioni sopra esposte.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dalla sig.ra CAIA nei confronti della sig.ra TIZIA, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda di divisione ereditaria e, per l'effetto, dichiara lo scioglimento della comunione tra le parti sull'unità abitativa, identificata in Catasto fabbricati del Comune di xxxxxxxx, al foglio 78, particella 679, categoria A/4, classe 3;
- 2) Tenuto conto del progetto di divisione prospettato nella Relazione predisposta dal CTU (da ritenersi parte integrante della presente pronuncia), attribuisce alla sig.ra TIZIA la piena proprietà della quota denominata “PARTE B”, composta dal piano rialzato e dal piano primo, per la superficie commerciale totale pari a 68 mq;



- 3) Tenuto conto del progetto di divisione prospettato nella Relazione predisposta dal CTU (da ritenersi parte integrante della presente pronuncia), attribuisce alla sig.ra CAIA la piena proprietà della quota denominata “PARTE A”, composta dal piano interrato, di superficie commerciale totale pari a 25 mq;
- 4) Condanna la sig.ra CAIA a pagare alla sig.ra TIZIA, a titolo di conguaglio, la somma di € 2.955,33, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza fino al soddisfo;
- 5) Dichiara la presente sentenza titolo idoneo, ex art. 2646 c.c., per procedere alla trascrizione presso la competente Conservatoria dei RR II, una volta proceduto al frazionamento, nonché titolo idoneo, ex art. 2817, n. 2, c.c. per l'iscrizione di ipoteca legale a garanzia del pagamento dei conguagli, salva concorde attestazione della già avvenuta corresponsione del conguaglio, eventualmente anche ai creditori ipotecari, o rinunzia all'ipoteca;
- 6) Accoglie parzialmente la domanda di parte attrice per il versamento di una indennità di occupazione nei limiti della quota di proprietà e, per l'effetto, condanna la sig.ra TIZIA al pagamento in favore della sig.ra CAIA della somma di € 880,00 per ogni anno a partire dalla data del 26.01.2013, oltre interessi legali da quella data fino al soddisfo, fatto salvo il calcolo per frazione di anno;
- 7) Compensa le spese del presente giudizio tra le parti;
- 8) Pone le spese di CTU, come liquidate in corso di causa, a carico di ciascun convivente nella misura della metà ciascuno, con vincolo di solidarietà verso il CTU.

Potenza, 18/03/2024

Il Giudice

Dott. Davide Visconti

